

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 7/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines unbebauten Grundstücks

**gegenüber der Paradiesstraße 214 bis 218
in 12526 Berlin**

besichtigt von außerhalb der Einfriedung (Bauzaun)

erstattet von

INGO KUHWARD

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines unbebauten Grundstücks

**gegenüber der Paradiesstraße 214 bis 218
in 12526 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Treptow

Blatt 20252N von Treptow, BV. Nr. 5

Gemarkung Glienicke, Flur 3, Flurstück 6584, Größe 3.369 m²

Verkehrswert : **2.400.000 €**

zum Wertermittlungstichtag : 15.05.2025

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten und 20 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 7/25

besichtigt von außerhalb der Einfriedung (Bauzaun)

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN | 4 |
| 1.1.1 | <i>Zweck des Gutachtens</i> | 4 |
| 1.1.2 | <i>Ansprechpartner</i> | 4 |
| 1.1.3 | <i>Ortsbesichtigung</i> | 4 |
| 1.1.4 | <i>Unterlagen</i> | 5 |
| 1.2 | GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN | 5 |
| 2 | LAGE UND GRUNDSTÜCK | 6 |
| 2.1.1 | <i>weitere Zustandsmerkmale</i> | 8 |
| 2.1.2 | <i>Planung</i> | 8 |
| 2.2 | HISTORISCHE LUFTBILDER | 9 |
| 3 | WERTERMITTLUNG | 10 |
| 3.1 | DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN | 10 |
| 4 | BODENWERTERMITTLUNG | 12 |
| 4.1 | BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES | 12 |
| 4.1.1 | <i>Aktuelle Verkäufe</i> | 13 |
| 4.1.2 | <i>Art der Nutzung</i> | 13 |
| 4.1.3 | <i>Anpassung</i> | 14 |
| 4.1.4 | <i>Zusammenfassung</i> | 15 |
| 4.2 | ZUBEHÖR | 15 |
| 5 | VERKEHRSWERT | 16 |
| 6 | BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG | 17 |
| 6.1 | VERZEICHNIS DER ANLAGEN | 17 |
| 7 | URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ | 18 |
| 8 | RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG | 19 |
| 9 | ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN | 20 |

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 31.03.2025
- Fristsetzung zur Fertigstellung 31.07.2025

1.1.2 Ansprechpartner

| Auftraggeber | Auftragnehmer |
|---|--|
| Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239 | Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270; Fax.: 030 / 77209145 |

Gläubiger

- Pegasus Vermögensmanagement GmbH
 - vertreten durch den Geschäftsführer Markus Steinbacher
- Christophstraße 39 in 86956 Schongau

Schuldner

- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
- = Eigentümer gemäß GB 20252 N von Treptow, Abt. I, lfd. Nr. 4

1.1.3 Ortsbesichtigung

Zur Ortsbesichtigung am 09.05.2025 wurden alle Parteien geladen. Es erschienen kein Schuldnervertreter und kein Gläubigervertreter zur Ortsbesichtigung.

Das Grundstück ist vollständig mit einem Bauzaun eingefriedet und wurde vom Gutachter nicht betreten. Das Grundstück wurde vom Gutachter von 2 Seiten von außerhalb des Bauzaunes besichtigt.




Blaue Linie (gestrichelt): Weg des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung um die Einfriedungsgrenze

- Das Grundstück ist mit einer Grasnarbe und Buschgruppen bewachsen.
- Ob sich unter der vorhandenen Vegetation Bodenbefestigungen und dgl. befinden, ist unbekannt.
- **Äußerlich wurden keine Hinweise auf Bodenbefestigungen, alte Fundamentreste und dgl. gefunden. Der Gutachter geht vom unbebauten Grundstück aus.**

1.1.4 Unterlagen

- Der Gläubiger hatte keine Unterlagen zum Objekt.
- Mit dem Schuldner (Gesellschafter des Schuldners laut Beschluss) erfolgte am 15.05.2025 eine Konsultation, dabei wurden dem Gutachter Unterlagen (Bauvorbescheid) und Informationen zugereicht.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

| Grundbuchangaben | |
|--|--|
| Rechte in Abt. II | <ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt) |
| Baulasten | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Baulasteintragung gemäß Bescheid vom 16.04.2025 <ul style="list-style-type: none"> ◦ siehe Anlage 11 |
| <div style="display: flex;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Überbauungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 6584 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 658 gehen keine Überbauungen aus. </div> </div> | |

2 Lage und Grundstück

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Bohnsdorf

Geschichte

Bohnsdorf ist ein Berliner Ortsteil im Südwesten des Bezirks Treptow-Köpenick. Es grenzt im Norden an Altglienicke, im Osten an Grünau und im Süden an die Gemeinde Schönefeld. Das Gelände ist mit Ausnahme der im Norden gelegenen 59,6 Meter hohen Falkenberge relativ flach. Im Osten Bohnsdorfs fließt der Plumpengraben, wodurch das angrenzende Gebiet lange Zeit völlig versumpft war und erst nach umfangreicher Trockenlegung besiedelt werden konnte.

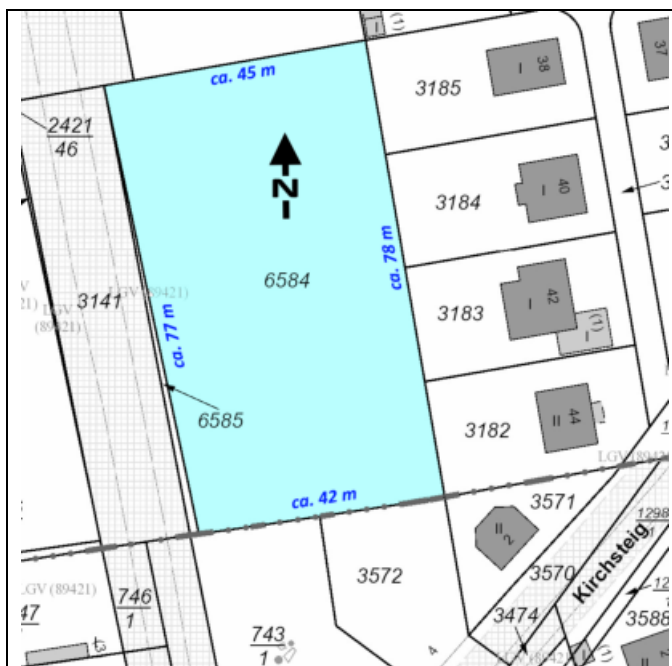
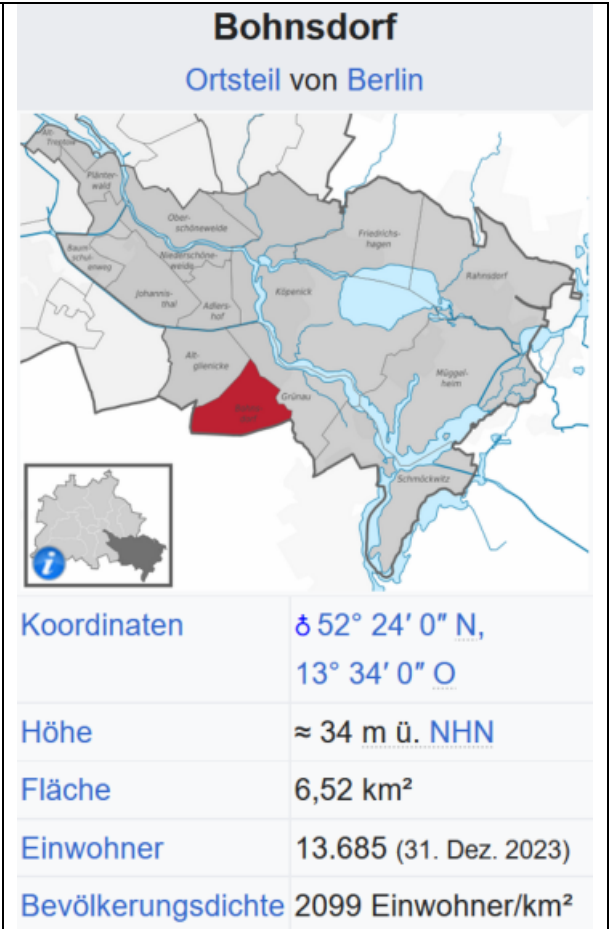
In der Bebauung dominieren die für eine Stadtrandsiedlung typischen Einfamilienhäuser und Reihenhaussiedlungen.

Infrastruktur

- Am Autobahndreieck Treptow gelangt man auf die Bundesautobahn 117, die Anschluss an den Berliner Ring bietet. **Dieses Autobahndreieck ist ca. 500 m entfernt.**
- An das Netz der S-Bahn ist Bohnsdorf über die am Rand des Ortsteils gelegenen S-Bahnhöfe Grünau, Altglienicke und Grünbergallee angeschlossen.
- Im Busverkehr wird Bohnsdorf durch die Buslinien 163, 263 und 363 der BVG bedient.
- Bushaltestelle (in der Buntzelstraße) ca. 250 m entfernt
- S-Bahn Altglienicke ca. 450 m entfernt

Nachbarschaft

- Westlich und nördlich Gewerbegebiet
- Östlich und südlich Wohnbebauung



Grundstück

- Reihengrundstück
- Tiefe West: ca. 77 m; Tiefe Ost: ca. 78 m
- Breite Nord: ca. 45 m; Breite Süd ca. 42 m
- Ebene Lage
 - auf dem Grundstück welliger Charakter, tlw. Erdaufschüttungen
- Reihengrundstück

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, und Stromleitungen /Erdgasleitung vorhanden
 - **Leitungspläne, siehe Anlagen**
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG

Paradiesstraße

- Paradiesstraße: 2spurige Asphaltstraße
- einseitiger Fußweg
- erneuerte Straßenbeleuchtung
- keine Parkmöglichkeiten entlang der Straße

Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 erneuert.

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Erschließung gesichert im Sinne des BauGB).



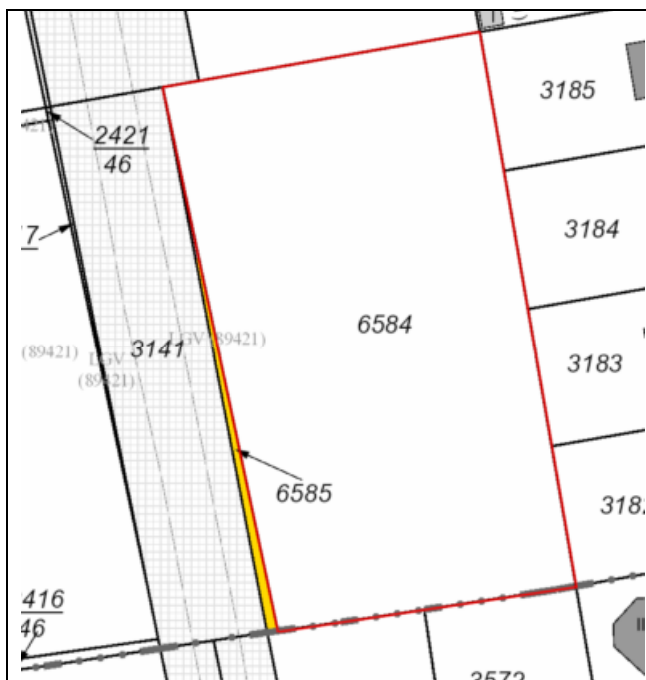
Gesamtlärminde L DEN (Tag-Abend-Nacht)
 o ab 60 bis 69 dB(A)

L DEN in dB(A)

| | |
|--|------------|
| | bis < 55 |
| | ab 55 - 59 |
| | ab 60 - 64 |
| | ab 65 - 69 |
| | ab 70 - 74 |
| | ab 75 |

L N in dB(A)

| | |
|--|------------|
| | bis < 45 |
| | ab 45 - 49 |
| | ab 50 - 54 |
| | ab 55 - 59 |
| | ab 60 - 64 |
| | ab 65 - 69 |
| | ab 70 |

Erschließung: Anbindung an die öffentliche Straße

- Das Flurstück 6584 liegt am Flurstück 6585
- Das Flurstück 6585 gehört dem Land Berlin und ist öffentlich gewidmet
- Nähere Hinweise dazu beim Tiefbauamt
 o Tel.: 030 90297 5536

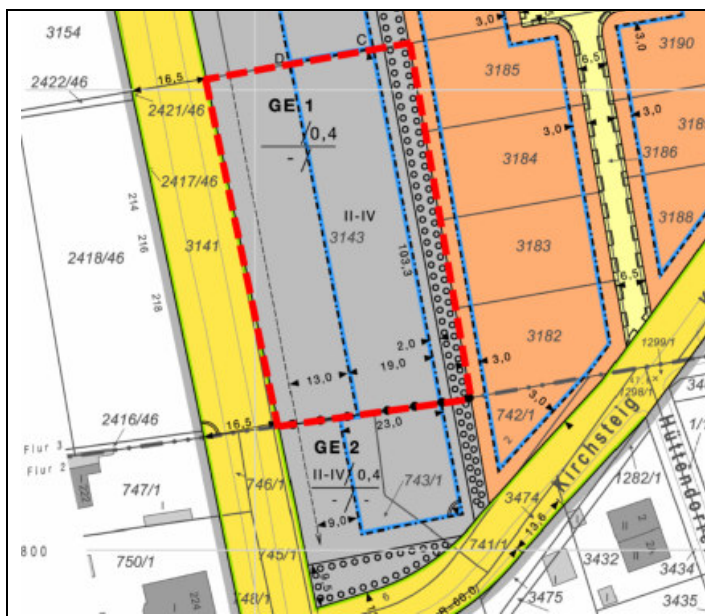
Die Erschließung ist gesichert.

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen werden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.

| | |
|---|---|
| Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge | <ul style="list-style-type: none"> Für das Grundstück sind derzeit keine offenen Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V bekannt. |
| Denkmalschutz | <ul style="list-style-type: none"> kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste |
| Altlasten | <ul style="list-style-type: none"> keine Hinweise auf Altlasten bekannt (siehe Anlage 10) |
| Bodenordnung | <ul style="list-style-type: none"> Keine aktive Bodenordnung |
| Bauleitplanung | <ul style="list-style-type: none"> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-37 d gelegen |
| Flächennutzungsplan | <ul style="list-style-type: none"> Gelegen in einem W3 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,80) |
| Erhaltungsgebiet | <ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung |
| Sanierungsgebiet | <ul style="list-style-type: none"> Kein Sanierungsgebiet |
| Sonstiges | <ul style="list-style-type: none"> Keine Besonderheiten |
| Baugrund | <ul style="list-style-type: none"> Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/ |
| Hochwasser | <ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. |
| Bergbau | <ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier. |

2.1.2 Planung



im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-37 d gelegen

- Festsetzung: 15.03.2017

Gelegen im GE 1 (Gewerbegebiet)

- zulässige GRZ 0,4
- zulässige Geschosshöhe: II bis IV

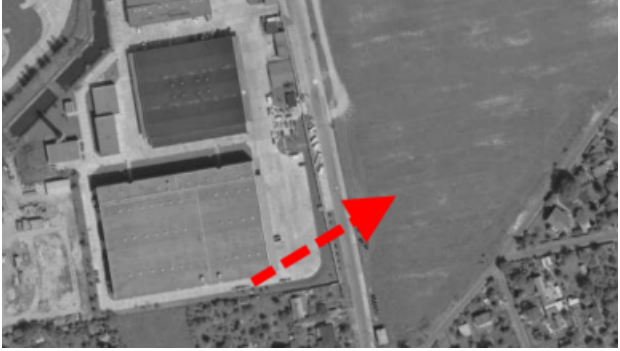



siehe Textwerk (Anlage 9)

Das Baufeld hat eine Fläche von ca. 19 m x 78 m = 1.482 m².

Unterstellt man eine volle Ausnutzung des Baufeldes ergäbe sich theoretisch eine GRZ von 1.482 m²/3.369 m² = 0,44

Resümé: Die GRZ von 0,40 ist auf dem Grundstück mit dem Bau Feld laut B-Plan realisierbar.

2.2 Historische Luftbilder

| | |
|---|---|
| 1992 (Quelle: https://www.air.blnmap.de/) | 2004 (Quelle: https://luftbilder.berlin.codefor.de/) |
|  |  |
| 2017 (Quelle: https://luftbilder.berlin.codefor.de/) | 2024 (Quelle: https://luftbilder.berlin.codefor.de/) |
|  |  |

- Das Grundstück war bereits vor 1992 unbebaut, so dass man davon ausgehen kann, dass keine Fundamentreste und dgl. vorhanden sind. Die östlich gelegene Wohnbebauung entstand ab 2017.

3 Wertermittlung

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

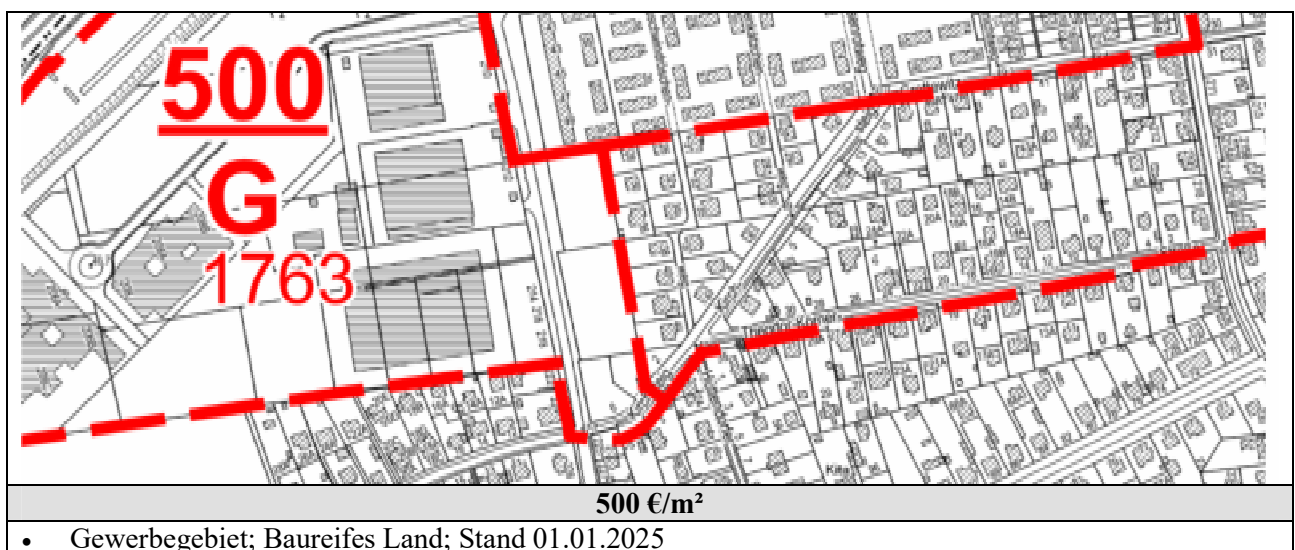
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

4.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes


- Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. *Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen*



4.1.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung genommen:

Selektionskriterien

| | |
|---|---|
|   | Vertragsdatum: 2022; 2023; 2024; 2025 |
|   | Typische Nutzungsart: G Gewerbe G-FZT Gewerbliche Baufläche - Freizeit und Touristik G-GD Gewerbliche Baufläche - Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe GP Produzierendes Gewerbe |
|   | Bezirk/Ortsteil: 906 Altglienicke 908 Bohnsdorf 913 Grünau |

Auswertung:

- o **Keine Verkäufe mit obigen Selektionskriterien**

Resümè

- Im Ortsteil Bohnsdorf und den angrenzenden Ortsteilen wurden in den letzten Jahren keine Verkäufe von unbebauten Gewerbegrundstücken erfasst.
- **Der Bodenrichtwert (500 €/m²) ist seitdem 01.01.2022 unverändert, es gibt gutachterseits keine Veranlassung eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen.**

4.1.2 Art der Nutzung

Der Bodenrichtwert von 500 €/m² bezieht sich eher auf folgende Nutzungen:

- Produktionsnahe Nutzung
- Dienstleistungsgewerbe
- Großflächige Einzelhandelsnutzung

Der Sachverständige unterteilt in seiner Praxis gewerbliche Nutzungen in Berlin wie folgt:

| | |
|--|---|
| Produktionsnahe Nutzungen • Dienstleistungsgewerbe • Industrielle Nutzungen | • Einfache bis mittlere Lagen • oftmals am Rande der Stadtbezirke gelegen • BRW: 200 bis 400 €/m² |
| Großflächige Einzelhandelsnutzungen • Baumärkte • Möbelmärkte • Lebensmitteleinzelhandel (große Verkaufsfläche) | • Mittlere Lagen • Zumeist keine Abhängigkeit von der GFZ • BRW: 500 bis 1.000 €/m² |
| Büro/Verwaltung/Wissenschaft/Einzelhandel/Freizeit • Gewerbliche und gemischte Bauflächen | • Mittlere bis gute Lagen • Stadtteilzentren • Abhängigkeit von der GFZ gegeben • BRW: 1.000 bis 2.000 €/m² |
| Hochwertige Einzelhandelsflächen • Zumeist gemischte Bauflächen • Kerngebietsflächen | • Gute Lagen innerhalb der Stadtteilzentren • Abhängigkeit von der GFZ gegeben • > 5.000 €/m² |

Auf dem zu bewertende Grundstück ist eine Hotelnutzung geplant. Hierbei könnte es sich um ein Airporthotel (Hotel mit Flughafenbezug) handeln. Es soll bereits einen Pachtvertrag mit einem Betreiber geben.

Es besteht ein positiver Bauvorbescheid Nr. 2024/3701 vom 11.04.2025 bezüglich:

- „Errichtung eines Hotels für ca. 250 Zimmer mit Frühstücksraum, Restaurant, Ballsaal und Tiefgarage“
 - Siehe Anlagen

Ausgewählte Bodenrichtwerte im Stadtbezirk Treptow-Köpenick und Schönefeld mit Hotelnutzungen

| | |
|---|---|
| Autobahnzubringer B96a Alexander Meißner-Straße <ul style="list-style-type: none"> ◦ Meininger Hotel ◦ Premier InnBerlin Airport Hotel | 1.000 €/ m² (01.01.2025) Gewerbe Wertrelevante GFZ 2,40 |
| Hans-Grade-Allee, Am Seegraben <ul style="list-style-type: none"> • IntercityHotel Berlin Airport Area North | 1.000 €/ m² (01.01.2025) Gemischte Baufläche; Wertrelevante GFZ 2,40 |
| Adlershof, Rudower Ch 14, 12489 Berlin <ul style="list-style-type: none"> ◦ IBB Hotel Berlin-Airport | 1.300 €/ m² 01.01.2025 Gewerbe; Wertrelevante GFZ 1,60 |

4.1.3 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 500,00 €/m²
- abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -60,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 440,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

- Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2025, keine weitere Anpassung 0 %
- Der Richtwert ist seitdem 01.01.2022 unverändert, es gibt gutachterseits keine Veranlassung eine Anpassung vorzunehmen

die Lage

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung

- Baurecht nach § 30 BauGB 50 %
- Hotelnutzung zulässig (siehe Bauvorbescheid), gedämpfte Berücksichtigung
- Siehe hierzu Richtwerte im Umfeld mit Airporthotelnutzung

das Maß der baulichen Nutzung

- Keine Anpassung 0 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- keine Anpassung 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt :

50,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 660,00 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 60,00 €/m²

- 5. Bodenwert für baureifes Land (§ 30 BauGB) 720,00 €/m²**

4.1.4 Zusammenfassung

| Flurstück | Charakterisierung | Grundstücksgröße in m ² | Bodenwert in €/m ² | Grundstückswert in € |
|---|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 6584 | Bauland-/Baulandnebenfläche | 3.369 | 720,00 | 2.425.680,00 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Zusammenlegung mit dem Verfahren 70 K 6/25 erforderlich • Vereinigungsbaulast erforderlich • Risikoabschlag und zur Rundung | | | | -25.680,00 |
| | Gesamt | | | 2.400.000 |

4.2 Zubehör

- Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)

Das Grundstück ist auf 3 Seiten mittels mobilen Bauzaun eingezäunt.

- 2 Seiten der Einzäunung konnte der Gutachter besichtigen.



- Verzinkter Vierrohrrahmen mit dem Maß ca. 350 cm x 200 cm mit verschweißter Matte im Rahmen
- Betonfüße
- Zaunfeldverbinder
 - Ca. 200 m umlaufende eingefriedete Seiten
 - geschätzt ca. 55 bis 60 Zaunfelder
 - ca. 8,50 € Gebrauchtwert je laufenden Meter
 - **gerundet 1.700 €**

5 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
eines unbebauten Grundstücks

**gegenüber der Paradiesstraße 214 bis 218
in 12526 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 15.05.2025
geschätzt mit

2.400.000 €

besichtigt von außerhalb der Einfriedung (Bauzaun)

Zubehör

- Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG):

1.700 €

Anmerkung des Sachverständigen

- Eine Verfahrensverbinding mit dem Verfahren GZ 70 K 6/25 wird empfohlen.
- Der geplante und zulässige Hotelneubau erstreckt sich über die Flurstücke 6584 (GZ 70 K 7/25) und 743/1, 3572 (GZ 70 K 6/25).

6 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) ökologische Altlasten

- o Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden. Verzeichnis der Anlagen

b) WEG – Verwalter

- o Unbebautes Grundstück

c) Mieter und Pächter

- unbekannt, wahrscheinlich nicht verpachtet

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- o unbebautes Grundstück innerhalb eines Gewerbegebiets laut B-Plan
- o eine gewerbliche Nutzung ist möglich

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Wert des Zubehörs (Bauzaun): 1.700 €**

g) Energiepass

- o Unbebautes Grundstück

h) Hausschwamm

- o Unbebautes Grundstück, kein Befall möglich

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

6.1 Verzeichnis der Anlagen

| | | |
|---------------|--------------|---|
| Anlage | 1 | Auszug aus dem Stadtplan |
| Anlage | 2- 6 | Katasterplan, Luftbild, Bodenrichtwertauskunft, Flächennutzungsplan |
| Anlage | 7- 9 | Darstellung des B-Planes XV-37 d |
| Anlage | 10 | Auskunft Bodenbelastungskataster |
| Anlage | 11 | Baulastauskunft |
| Anlage | 12-15 | Bauvorbescheid vom 11.04.2025 |
| Anlage | 16-19 | Leitungspläne |
| Anlage | 20 | Fotoansichten |

7 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

9 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 15.05.2025

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**